

# ข่าวเผยแพร่

No. 43/2560  
22 มีนาคม 2560

## ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและแนวโน้ม "บ. ปริญญาสิริ" ที่ "BB+/Stable"

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ปริญญาสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BB+" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับในตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรและฐานรายได้ของบริษัทที่มีขนาดเล็ก การพิจารณาอันดับเครดิตดังกล่าวยังคงคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่มีความผันผวนแม้จะเริ่มปรับตัวดีขึ้น ตลอดจนหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูง และลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและผันผวนสูงด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาผลการดำเนินงานที่ระดับปัจจุบันเอาไว้ได้ อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเปลี่ยนได้หากผลการดำเนินงานยังคงมีพัฒนาการที่ดีขึ้นในขณะที่ระดับการก่อหนี้ยังอยู่ที่ระดับเดิม ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัททรุดต่ำลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน

บริษัทปริญญาสิริก่อตั้งในปี 2543 โดยกลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัยและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2548 ปัจจุบันกลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัยยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของบริษัทในสัดส่วน 41% ของหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 บริษัทเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบสำหรับกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับปานกลางในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการเหลือขายจำนวน 19 โครงการมูลค่าประมาณ 11,200 ล้านบาท โดยประมาณครึ่งหนึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในขณะที่ประมาณหนึ่งในสาม (34%) เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ และอีก 14% เป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่มีขนาดเล็กประมาณ 180 ล้านบาท เนื่องจากสินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบแบบกึ่งสร้างเสร็จหรือแบบสร้างเสร็จ

รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยอยู่ที่ประมาณ 3,000 ล้านบาทในปี 2559 ปัญหาการก่อสร้างล่าช้าที่มีอยู่ในบางโครงการลดน้อยลงหลังจากที่บริษัทเปลี่ยนกลยุทธ์มาเป็นการขายบ้านแบบสร้างเสร็จ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น 3,000-3,600 ล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ จากการที่บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ขนาดเล็ก รายได้ของบริษัทในอนาคตจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดขายใหม่เป็นสำคัญ

ความสามารถในการทำกำไรปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมาจากความพยายามในการลดต้นทุนของบริษัท ในขณะที่รายจ่ายทางการตลาดก็ลดลงซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทเปิดตัวโครงการน้อยลงในปี 2559 อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 13.3% ในปี 2559 จากระดับที่ต่ำกว่า 10% ในปี 2557 และปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อยอดขายลดลงเหลือ 18% ในปี 2559 จาก 23%-24% ในระหว่างปี 2557 และปี 2558 นอกจากนี้ ศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทในชื่อ "เฟลีนารี มอลล์" ก็พลิกกลับมามีกำไรในปี 2559 โดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 2.5 ล้านบาท โดยเฟลีนารี มอลล์เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2557 และประสบปัญหาขาดทุนในช่วง 2 ปีแรกของการดำเนินงาน ทั้งนี้ บริษัทน่าจะยังคงสามารถรักษาอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ไว้ได้ในระดับสูงกว่า 10% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ระดับการก่อหนี้ของบริษัทลดลงในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาเนื่องจากบริษัทเน้นขายโครงการเดิมที่มีอยู่และซื้อที่ดินใหม่น้อยลง ส่งผลให้ความต้องการเงินทุนของบริษัทลดน้อยลง โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ 53% ในปี 2559 จากระดับสูงสุดที่ 60% ในปี 2557 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทยังไม่มีแผนการลงทุนขนาดใหญ่ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนจึงน่าจะอยู่ในระดับประมาณ 50% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

กระแสเงินสดปรับตัวดีขึ้นจากความสามารถในการทำกำไรที่เพิ่มขึ้นและระดับการก่อหนี้ที่ลดลง โดยอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนเพิ่มขึ้นเป็น 2.1 เท่า ในปี 2559 จากประมาณ 1 เท่าในปี 2557 และปี 2558 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 6.2% ในปี 2559 จากระดับที่ต่ำกว่า 3% ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทมีหนี้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2560 จำนวนประมาณ 1,300 ล้านบาท โดยเงินทุนจากการดำเนินงานในปี 2560 คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 250 ล้านบาท ณ เดือนธันวาคม 2559 บริษัทมีวงเงินกู้พร้อมเบิกใช้ประมาณ 100 ล้านบาทรวมกับเงินสดและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดอีกประมาณ 430 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจะมีแหล่งเงินสดรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 780 ล้านบาท ซึ่งหมายความว่าบริษัทอาจจำเป็นต้องกู้ยืมใหม่บางส่วนเพื่อทดแทนหนี้ที่ครบกำหนดในปีดังกล่าว

### บริษัท ปริญญาสิริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:  
แนวโน้มอันดับเครดิต:

BB+  
Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ [www.trisrating.com](http://www.trisrating.com)

ติดต่อ [santaya@trisrating.com](mailto:santaya@trisrating.com) โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พหุติการนี้ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>